Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20220923-CA2309202211-DE
Date de télétransmission : 30/09/2022
Date de réception préfecture : 30/09/2022

Acte certifié exécutoire

BRUNO FONTALIRAND
DIRECTEUR GENERAL
Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l' Homme
CS 20926 - ARRAS 62022 Cedex

PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, BOUNY, DUHEN, LEFEBVRE, LEROUGE, MEYFROIDT-LEFAIT, MAQUET
Messieurs LEROY, BAEY BARBARIN, BAUDE, CHERET, DUBREUCQ, DUCRON, GLORIAN, MELLICK, PANNIER, PEZE, PILCH

Excusés : Madame BRAS qui a donné pouvoir à Madame DUHEN
Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à M. LEROY
Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à M. MELLICK
Monsieur DECLEMY qui a donné pouvoir à M. COTTIGNY
Monsieur GOSSELIN qui a donné pouvoir à M. PANNIER
Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT
Monsieur MASSA qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH

[redacted]

Vente d'un logement vacant à [redacted]

Direction territoriale Artois-Gohelle
Rapporteur : Pierre HAËM

Afin de favoriser l'accession à la propriété de ses locataires et des ménages modestes, Pas-de-Calais habitat a instauré une politique de vente des logements individuels dépendant de son parc locatif.

Parmi ces logements, nous retrouvons le bien objet de la vente sis à [redacted]

I - DESIGNATION DU BIEN

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de ce logement depuis 1988, année de l'achèvement de ce bien.

Ce bien est achevé depuis plus de dix ans.

Il s'agit d'un type VI, comprenant 4 chambres, un salon -séjour et un garage, et d'une surface habitable d'environ 106 m^2. Il est repris au cadastre section AB n°806 pour une contenance de 400 m^2 (ANNEXE 1).

Ce logement est vacant depuis le 16 janvier 2018.

II - CLASSEMENT DES OFFRES

En application des articles L. 443-11, L. 443-12 et D. 443-12-1 du Code de la construction et de l'habitation et du décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019, la priorité a été donnée à [redacted], acquéreur de rang 1.

Par lettre en date du 11 mars 2022, [redacted] a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intention d'acquérir ce logement moyennant le prix de 96 000 euros (ANNEXE 2).

III - PRIX DE VENTE

Maître BAILLET, notaire à ARRAS, a évalué la valeur vénale de cette maison à 95 400 euros par document en date du 1er mars 2022 (ANNEXE 3).

Au 31 décembre 2022, la valeur nette comptable du logement sera de 406.74 euros et le capital restant dû sera de 0 euro.

IV - POLITIQUE ET PROCÉDURE DE VENTE

La vente de ce logement devra respecter les conditions posées par les articles L. 443-7 à L. 443-15-5 et R. 443-10 à R. 443-17 du Code de la construction et de l'habitation et a obtenu l'avis favorable du Maire de la commune d'implantation du logement (ANNEXE 4).

Le logement est inclus dans le plan de mise en vente de la Convention d'utilité sociale, (CUS) signée le 23 Juin 2020 par le Préfet de la région des Hauts-de-France, qui vaut autorisation de vente.

V - DECLARATION FISCALE

Pas-de-Calais habitat est soumis à l'impôt sur les sociétés en application de l'article 206 1. du CGI mais partiellement exonéré de l'impôt par les articles 207 1. 4°, 208 6° et 210 E dudit Code.

Pour ces déclarations, Pas-de-Calais habitat est immatriculé auprès de la Direction des Grandes Entreprises (D.G.E.) 6, 8 rue Courtois à Pantin (93505).

*****

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident la vente du logement sis à [redacted] – [redacted], au profit de [redacted] moyennant le prix minimum de 95 400 euros.
  Les frais d'actes de vente seront à la charge de l'acquéreur,

- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.

ANNEXE 1

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
SAINS EN GOHELLE

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

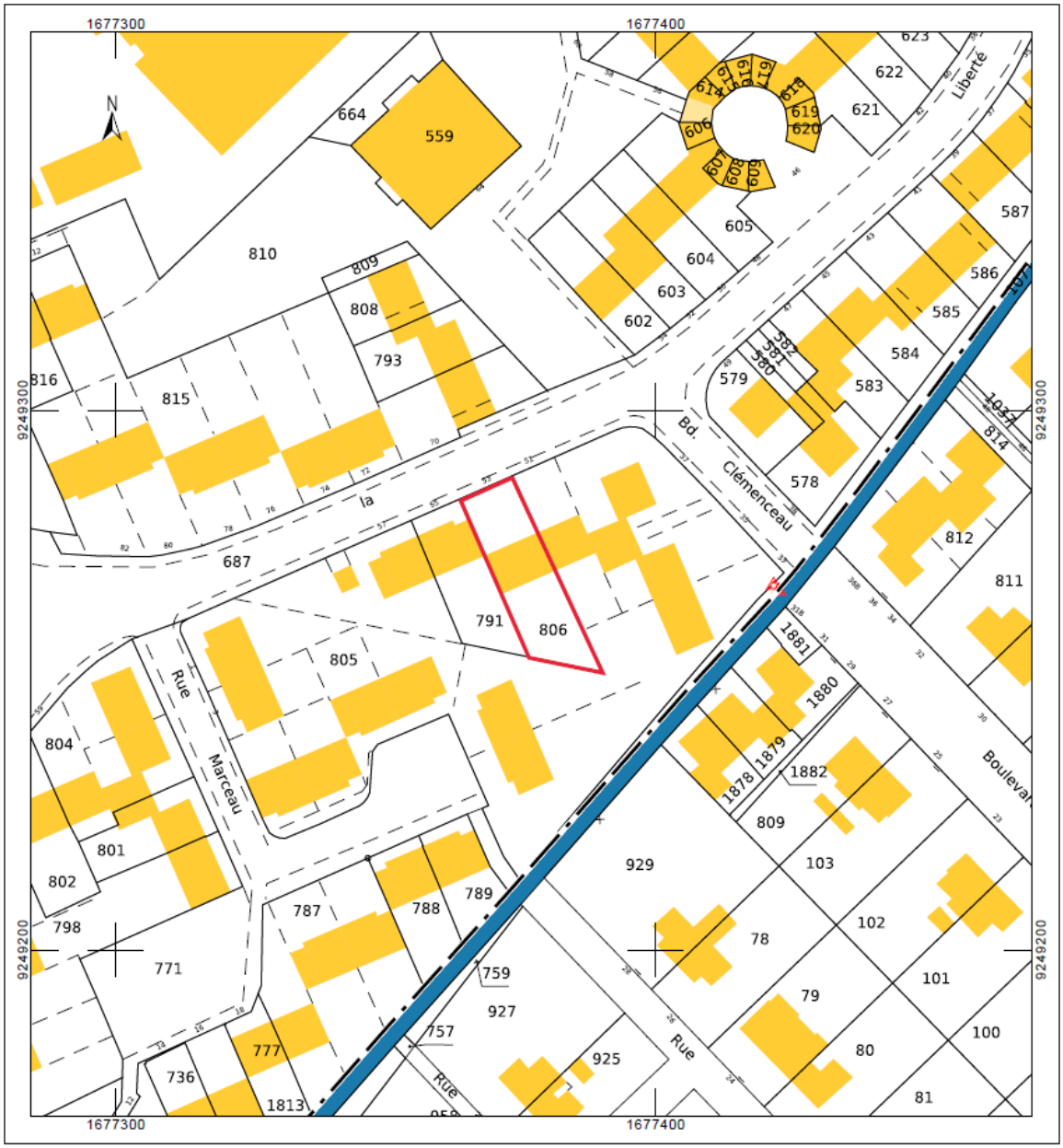
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BETHUNE
(Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale) 85, rue Georges Guynemer 62407
62407 BETHUNE CEDEX
tél. 03 21 63 10 10 -fax 03 21 63 10 74
ptgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEXE 2

[redacted]

ANNEXE 3

Gérard BAILLET
Anne PARENT
Matthieu FUMERY
Clotilde FREVILLE
Clémence BAILLET
Maxime DAMIEN
Notaires

Notaires

16 rue du Collège
62000 ARRAS

51 Bis Route Nationale
62123 BEAUMETZ LES LOGES

15 Grand' Place
62128 CROISILLES

PAS DE CALAIS HABITAT
Direction des Ventes – Direction Générale
4 avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

ARRAS, le 1er mars 2022

Nos réf : Gérard BAILLET/CP
Estimation d'habitation
Sise à : [redacted]

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'estimation de la maison située à : [redacted].

Cette maison à usage d'habitation, semi-mitoyenne, présente une surface habitable d'environ 106m² et se compose, savoir :

Au rez-de-chaussée :
Entrée
Buanderie
Salon séjour
Cuisine
WC
A l'étage :
Palier
Quatre chambres
Salle de bains
Annexes :
Garage (inaccessible)
Jardin

Ce bien dispose de menuiseries bois simple vitrage. Cette maison est équipée d'un chauffage central au gaz de ville.

Ce logement est actuellement libre d'occupation.

Tel : 03.21.51.66.00 / Fax : 03.21.51.97.50 / Email : etude.baillet.parent.fumery@notaires.fr

SARL Gérard BAILLET, Anne PARENT, Matthieu FUMERY, notaires associés
RCS ARRAS n° 898 104 211

En cas de litige non résolu avec un notaire, vous avez la possibilité de saisir le médiateur du notariat à l'adresse : mediateur-notariat.notaires.fr, afin de tenter, avec son aide, de trouver une solution amiable au conflit. Articles L616-1 et R 616-1 du code de la consommation

Cette maison nécessite des travaux importants de rénovation, à savoir :

- Changement de la totalité des menuiseries extérieures (fenêtres + volets) du rez-de-chaussée
- Changement de la totalité des velux à l'étage
- Travaux d'isolation
- Rénovation de la cuisine et de la salle de bains.

Par ailleurs, lors de notre visite, nous avons pu constater que des tuiles étaient tombées au niveau de la toiture du garage. Dans notre estimation, nous considérerons que ces dégâts auront été réparés par Pas-de-Calais Habitat.

Pour l'estimation, nous avons recherché des références de maisons vendues dans le même quartier dont les caractéristiques ont été reprises dans le tableau ci-après :

Date	Ville	Adresse	Surface	Valeur	Valeur au m²
29/01/2019	[redacted]		93 m²	125 000€	1344€
10/05/2019			93 m²	117 000€	1258€

Concernant ces références, en nous rendant sur place, nous avons pu constater que ces maisons sont identiques au niveau architectural au bien estimé. Néanmoins, ces maisons semblent, d'aspect extérieur, en bon état.

Compte-tenu de ces éléments et des travaux à réaliser dans le logement estimé, nous retiendrons une valeur au mètre carré de 900€, soit :

106 m² x 900 € = **95.400 €**

Par ailleurs, le 2 février 2022, nous avons régularisé, à l'étude, la vente d'une maison située à [redacted] d'une surface habitable d'environ 90 m², moyennant le prix de 90.000 Euros, soit un prix de 1.000 Euros le mètre carré. En nous rendant sur place, cette maison semble, d'aspect extérieur, en meilleur état que le bien présentement estimé.

Il est bien entendu qu'il n'existe aucune cotation officielle d'un bien immobilier.

L'expertise réside principalement dans l'appréciation de l'emplacement, de l'environnement de ce bien, et est basée sur les prix habituellement pratiqués dans le secteur et le type d'immeuble

concerné. Ainsi une variation de 5% à 10% peut intervenir selon l'époque de mise en vente et le mode de réalisation.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Gérard BAILLET

ANNEXE 4

[redacted]

ANNEXE 5